

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.110

SH/CRi

Le 3 mai 2017

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail à Waremme (recours)

Implantation d'un magasin de chaussures Shoe Discount à la place d'une pharmacie (V-Pharma) dans un ensemble commercial existant (SCN 1.850 m²)

Brève description du projet

Projet :

- *Volet commercial* : Implantation d'un magasin Shoe Discount (semi-courant léger) à la place d'une Pharmacie (V-Pharma) initialement prévue dans un ensemble commercial autorisé (SCN 1.850 m²) comprenant 3 cellules. La cellule concernée présente une SCN de 850 m²;
- *Volet urbanisme* : diminution de la surface de la cave dédiée au commerce et création d'une sortie de secours desservant l'escalier métallique de secours.

Localisation : Chaussée Romaine, 222 4300 Waremme
Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Le SRDC ne donne aucune indication particulière concernant Waremme. Par contre, selon le formulaire Logic, le projet est situé dans le nodule de Chaussée romaine qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville. Le projet prévoit des achats de type semi-courant léger. La commune de Waremme se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (situation d'équilibre).

Demandeur : Solifo S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §3, al. 2 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 26 avril 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 24 mai 2017

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 avril 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 mai 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, de trois représentants du bureau Géoconsulting ainsi que d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin Shoe Discount à la place d'une pharmacie dans une cellule d'une SCN de 850 m², laquelle est comprise dans un ensemble commercial de 3 cellules (SCN 1.850 m²) ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour ce type d'achats, la commune de Waremme se situe dans le bassin de consommation de Liège ; que, selon le SRDC, ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que la commune de Waremme n'est pas reprise dans l'une des agglomérations du SRDC ;

Considérant que le SRDC est muet en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; que, par contre, le formulaire Logic indique que l'objet de la demande se situe dans le nodule « Chaussée romaine » qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC met en évidence les faiblesses de ce type de nodule et formule les recommandations suivantes :

- « *Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ;*
- *Éviter ce type de développement au sein des agglomérations ;*
- *Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération ;*
- *Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes » ;*

Considérant que la commune de Waremme dispose d'un schéma de structure communal entré en vigueur le 8 novembre 2010 ; que le projet se situe en zone d'activité économique mixte audit schéma ;

Vu le plan communal d'aménagement dérogatoire au plan de secteur dit « du Zoning » ;

Considérant que la commune de Waremme s'est dotée, avec les commune de Geer et d'Hannut, d'un plan intercommunal de mobilité ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Considérant que la commune de Waremme a refusé le permis en reproduisant les éléments défavorables émis par le Fonctionnaire des implantations commerciales dans le rapport de synthèse émis dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance ; que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours des implantations commerciales à l'encontre de ce refus de permis ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Il s'agit d'implanter un magasin Shoe Discount (semi-courant léger) à la place d'une Pharmacie (V-Parma) initialement prévue dans un ensemble commercial d'une SCN de 1.850 m² qui a été autorisé en 2015 (permis d'urbanisme et permis socio-économique).

Le permis socio-économique délivré le 9 février 2015 autorise les 3 commerces suivants :

- Une pharmacie (V-Parma) dans une cellule d'une SCN de 850 m². L'objet de la demande vise à remplacer ce magasin par un Shoe Discount.
- Un magasin de vêtements Point Carré dans une cellule d'une SCN de 800 m² ;
- Un commerce d'optique Alain Afflelou pour une SCN de 200 m².

Il ressort du dossier administratif que la pharmacie ne souhaite plus s'implanter à l'endroit concerné et que la cellule est convoitée par l'enseigne Shoe Discount. Cette dernière était présente dans le centre de Waremme sous la forme d'un magasin de taille plus modeste qui ne correspond plus aux standards de développement de l'enseigne. Elle a donc décidé de quitter les lieux. Le représentant du demandeur précise, lors de l'audition, que l'enseigne concernée par la demande souhaite se réimplanter dans l'entité Waremienne et que la cellule d'une SCN de 850 m² correspond à ce qu'elle recherche.

Il ressort encore de l'audition que le centre commercial évoqué vient en lieu et place d'une ancienne jardinerie (Abeels). Ainsi, il n'a pas été autorisé dans un lieu vierge d'un point de vue commercial. La commune de Waremme a souhaité procéder au « recyclage » de son territoire et à une réaffectation de celui-ci suite au départ de la jardinerie.

Sur la base de ces éléments, l'Observatoire du commerce constate que le projet prend place dans un ensemble commercial récemment autorisé. Il considère que c'est lors de la première autorisation que la réflexion relative à l'impact de la localisation de commerces spécialisés dans le semi-courant léger aurait dû être réalisée. Or, le permis en question a autorisé du semi-courant léger. Par ailleurs, l'Observatoire considère que l'implantation d'un magasin de chaussures à l'endroit concerné est préférable par rapport à une pharmacie et ce d'autant plus que la structure de l'offre en la matière se maintient en centre ville sans changement.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Il ressort de l'audition que le centre de Waremme comprend des magasins de chaussures dont Rive Gauche et Factory Store. La représentante de la commune indique qu'il s'agit de produits de gamme moyenne alors que Shoe Discount propose des produits de gamme inférieure. Ainsi le projet est de nature, selon l'Observatoire du commerce, à développer une offre commerciale plus variée au sein d'un même courant d'achat.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet propose des achats de type semi-courant léger. D'une part, l'Observatoire constate que le permis socio-économique octroyé en 2015 autorise des achats semi-courants légers dans la cellule concernée par la demande. D'autre part, le projet est envisagé à Waremme, commune qui se situe dans le bassin de consommation de Liège pour lequel le SRDC indique une situation d'équilibre. Enfin, la représentante de la commune indique que les autorités waremmiennes craignent un déplacement du pouvoir d'achat des chalands issus des environs de Waremme vers des pôles commerciaux plus attractifs (Hognoul, Hannut), ce qui ne serait pas positif pour le commerce à Waremme.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet répond à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet se situe dans un complexe commercial en cours de construction. Il sera par conséquent à proximité d'autres magasins. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que la zone située à l'arrière du site a fait l'objet d'un plan communal d'aménagement dérogatoire au plan de secteur et que espaces destinés à la résidence y sont prévu. Ainsi, l'endroit est amené à évoluer vers une urbanisation mixte (résidence, artisanat, commerces et services d'utilité publique, etc.). Ainsi l'Observatoire du commerce estime que l'objectif de ce sous-critère, qui vise notamment à assurer une mixité fonctionnelle équilibrée, est rencontré.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. En vertu de l'article 30 du CWATUP, les activités de distribution sont compatibles avec ce type de zone.

Si le projet ne semble pas en total accord avec le prescrit du SDER en ce qui concerne le développement commercial, surtout pour ce qui a trait à la centralité, il convient de mettre en évidence que la commune dispose d'un schéma de structure communal et que la zone dans laquelle le projet s'implante est concernée par un plan communal d'aménagement.

Il ressort du dossier administratif que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au SSC, laquelle permet le développement d'activités de distribution. L'une des options territoriales de celui-ci vise à proposer une réflexion à long terme du développement des activités économiques inscrites au plan de secteur et de la zone d'aménagement concerné à caractère industriel (située non loin du projet). A cet égard, il ressort du dossier administratif que les plages arrière de la zone d'activité économique mixte concernée par le projet ont fait l'objet d'un plan communal dérogatoire au plan de secteur (PCAD dit du zoning), lequel vise à concrétiser l'option du SSC. Deux affectations essentielles y sont prévues à proximité du projet : de la résidence et des activités économiques (cf. doc. Implantation avec PCA à venir). Ainsi, le projet s'inscrit dans la vision locale de développement de cette zone.

Enfin, il ressort de l'audition que le complexe qui a été autorisé par la commune a été implanté en lieu et place d'une jardinerie qui s'est déplacée afin de pouvoir se développer. Par ce biais, il s'agissait d'éviter la création d'une friche commerciale.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le Shoe Discount prévoit d'employer 6 personnes. Au total, l'ensemble commercial prévoit d'employer 15 personnes.

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection des travailleurs par les enseignes présentées au sein du projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif qu'il y a des commerces à proximité de celui-ci (notamment Krefel, C&A, JBC, Brantano, Paprika). L'objet de la demande est localisé en dehors du noyau de Waremme, dans la périphérie toute proche, laquelle comporte un peu d'habitations. Cet endroit est amené à évoluer d'un point de vue urbanistique, un plan communal d'aménagement dérogatoire adopté en 2010 y prévoyant le développement de zones de construction résidentielle.

En outre, le projet s'implante le long de la N69, ce qui ne rend pas l'accès du site à pied ou en vélo attrayant malgré la présence de pistes cyclables de part et d'autre de la Chaussée Romaine. Enfin, le site est accessible en bus (ligne 84 – Huy – Waremme) mais l'Observatoire remarque peu de passages notamment le samedi.

Ainsi, le complexe dans lequel s'inscrit le projet est axé sur le modèle du « tout à la voiture » qui est en contradiction avec la ligne de conduite menée par la Wallonie en matière de développement commercial. Il y a cependant lieu de faire remarquer en l'espèce que, d'une part, l'ensemble

commercial a été autorisé par les autorités communales et que, d'autre part, il résulte du recyclage d'un bâtiment précédemment dévolu à une jardinerie.

L'Observatoire du commerce estime, compte tenu de ce contexte, que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'objet de la demande est aisément accessible en voiture compte tenu de son implantation le long de la Chaussée Romaine et de sa proximité avec l'autoroute E40. L'ensemble commercial dispose d'un parking de 48 places. Enfin, l'accès en transport en commun s'avère plutôt modeste (un ligne de bus, peu de passage le samedi).

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Par ailleurs, il n'a pas émis d'évaluation défavorable par rapport aux critères de délivrance des permis d'implantation commerciale établis par la réglementation applicable en la matière.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial existant à Waremme.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce